

Amendement Vaststelling Bestemmingsplan Kleine Heisteeg 3-3a

Agendapunt 20

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Kleine Heisteeg 3-3a, Sint-Oedenrode'

De raad van de gemeente Meierijstad in vergadering bijeen op 29 februari 2024,

Constaterende dat

- de huidige boerderij gesitueerd op Kleine Heisteeg 3-3a gesloopt gaat worden.
- in het voorgestelde bestemmingsplan, er twee vrijstaande woningen voor terug komen, met elk een perceel van meer dan 1000m².
- de gevraagde goothoogte in dit voorgestelde bestemmingsplan maximaal 4,5 meter hoog kan worden.
- in het voorgestelde bestemmingsplan het bouwvlak op 3 meter van de perceelsgrens gesitueerd wordt.
- in het huidige bestemmingsplan (Bestemmingsplan Sint-Oedenrode Oost, d.d. 30-01-2014) het bouwblok bij de stedenbouwkundige opzet op 1 perceel 5 meter en alle andere percelen op 11,5 meter of meer van de perceelsgrens is gesitueerd. Zie ook bijlage, huidige situatie.
- de inspreker in de commissievergadering van 22 februari 2024 heeft aangegeven, extra grond te hebben moeten kopen om in plaats van 5 meter van de perceelsgrens, op eis van de gemeente, 7 meter van de perceelsgrens te kunnen bouwen.
- in het geldende beeldkwaliteitsplan (Heikant wijziging 2012) beeldwaliteiteisen gesteld worden, waaronder:
 - Er op gelet moet worden dat heldere aantrekkelijke beëindigingen van bouwblokken plaats vindt.
 - 1 bouwlaag, goothoogte maximaal 3,5 meter.
 - Forse kappen met een steile dakbedekking (45-55 graden).
- uit de schriftelijke bijlage (kaart) van de inspreker, het lijkt dat er ook andere mogelijkheden zijn om de woningen op het perceel te situeren, waarbij de ruimte tussen de percelen verruimd wordt.
- er onlangs op de Sluitappel een bestemmingsplan gepresenteerd is, dat wel voldoet aan de gestelde eisen (ruime afstand van de perceelsgrens middels grote opritten en goothoogtes van maximaal 3,5 meter).

Overwegende dat

- initiatiefnemers binnen de gestelde kaders aan dezelfde regels en stedelijke inpassing dienen te voldoen als voorgaande initiatiefnemers.
- door het draaien van de percelen met bouwblokken, met de kopsekant van de woningen gericht naar de Driekant, voor de initiatiefnemer ook 2 vrijstaande woningen gebouwd kunnen worden, maar op een manier wat wel past binnen de geldende regels, stedelijke inpassing en geldende beeldkwaliteitsplan. Zie ook bijlage, ruimtelijke onderbouwing.

- de gemeente haar inwoners gelijk hoort te behandelen.

Besluit het ontwerpbesluit te wijzigen zodat het aan de gemeenteraad voorgelegde besluit wordt vervangen door het hierna weergegeven gewijzigde besluit:

Thans voorliggende besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Oost, herziening Kleine Heisteeg 3-3A' met code NL.IMRO.1948.BGO000BP0112022P-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
2. In te stemmen met de nota zienswijzen Kleine Heisteeg 3-3A;
3. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.

Het gewijzigde besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Oost, herziening Kleine Heisteeg 3-3A' met code NL.IMRO.1948.BGO000BP0112022P-VG01 vast te stellen met de volgende wijzigingen:

Wijziging 1.

De voorwaarden in de regels onder artikel 3.2.2. bij de aanduiding "*Hoofdgebouw of uitbreiding hoofdgebouw*", onder e. te wijzigen zodat deze zinsnede komt te luiden als volgt:

*"e. De minimale afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt:
- bij woningtype 'vrijstaand' aan beide zijden 7 meter;"*

Wijziging 2.

De verbeelding te wijzigen zodat de twee bouwvlakken in het in de verbeelding aangeduide en geel gemarkeerde plangebied, naast elkaar aan straat de Driekant komen te liggen. Met de korte zijde van de rechthoekige bouwvlakken gericht naar straat de Driekant. Zoals Zoals in de kleur rood ingetekend op de bij dit amendement gevoegde kaart onder "suggestie 3".

En verder:

2. In te stemmen met de nota zienswijzen Kleine Heisteeg 3-3A, met dien verstande dat de "regels" en de "verbeelding" worden gewijzigd zoals hier is beslist.
3. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.

**Gemeentebelang Meierijstad
Peter Verkuiljen**

Bijlagen:

1. Overzicht oude, nieuwe situatie + suggesties
2. Ruimtelijke onderbouwing
3. Kaartbijlage bij ruimtelijke onderbouwing